Serial No. 11012 Circle:-:Patna City Book No. :- 1 Deed No. 9975

1

Serial No. 11012 Deed No. 9975

Govt. of Bihar

District Registry Office ,Patna

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **16/09/2016** by **Pramod Kumar Shah**
A stamp duty of Rs. **670500**/- and other fees of Rs. **25525**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The names, photographs and fingerprints and signatures of the executants, and their identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as deed no. **9975** in Book No. **1**, Volume No. **233** on pages from **252** to **266** and has been preserved in total **15** pages in C.D. No. **35** / Year **2016**

बिहार सरकार

Signature with Date
(Prashant Kumar)
Registering Officer, Patna

Date: 16/09/2016 Token No: 11472/2016

SCANNED BY

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट आज दिनांक 16-09-2016 को (1) श्री प्रमोद कुमार शाह, पिता स्व0 मोती लाल शाह, निवासी – सिंधी दालान, खाजेकलां, पोस्ट– झाउगंज, थाना– खाजेकलां पटना सिटी, पटना'–800008 (2) श्रीमती कुसुम शाह पत्नी श्री प्रमोद कुमार शाह, निवासी – सिंधी दालान, खाजेकलां, पोस्ट– झाउगंज, थाना– खाजेकलां पटना सिटी, पटना'–800008, (3) श्री अजय कुमार पिता श्री जगदीश

For Royal Premium Developers Pvt. Ltd.

Token Number 11472 Reg. Year 2016 Serial Number 11012 Deed Number

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring
Claimant	Rajesh Kumar Gupta (M.D)					
Executant	Ajay Kumar					
Executant	Kusum Sah					
Executant	Madhumati Devi					
Presented By	Pramod Kumar Shah					
Executant	Pramod Kumar Shah	☒ Photo	☒ Thumb	☒ Index	☒ Middle	☒ Ring

Claimant Rajesh Kumar Gupta (M.D)
Sig. Raj.k Gupta 16/9/16

Executant Ajay Kumar
Sig. Ajay 16/9/16

Executant Kusum Sah
Sig. Kusum Shah 16-9-2016

Executant Madhumati Devi
Sig. Madhumati Devi 16/09/16

Presented By Pramod Kumar Shah
Sig. Pramod Kumar Shah 16/9/2016

Executant Pramod Kumar Shah
Sig.

Identified By Fr... Ch...

16/9/16

Pramod Kumar Shah 16/9/2016

प्रसाद, निवासी– नवाब बहादुर रोड, नई सड़क, पोस्ट– झाउगंज, थाना– खाजेकलां पटना सिटी, पटना'–800008, एवं (4) श्रीमती मधुमति देवी पत्नी श्री अजय कुमार, निवासी– नवाब बहादुर रोड, नई सड़क, पोस्ट– झाउगंज, थाना– खाजेकलां पटना सिटी, पटना'–800008, जिन्हें आगे जमीन मालिकगण के नाम से सम्बोधित किया गया है। (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक हितबद्ध उत्तराधिकारी को शामिल करेंगे) जिन्हें इसमें प्रथम पक्ष कहा गया है। Mob. No- 9334963407

एवं

मेसर्स रॉयल प्रिमियम डेवलपर प्रा0लि0, जो कम्पनी अधिनियम के अन्तर्गत निबंधित है जिसका निबंधन सं0– यू0 00331बी0आर0 1995पी0टी0सी0006529 निबंधित कार्यालय – "उषा कम्पलेक्स" कंकड़बाग मेन कंकड़बाग, पुरानी तिवारी बेचर पेट्रोल पम्प, पोस्ट वो थाना– कंकड़बाग, जिला पटना, द्वारा प्रबंध निदेशक श्री राजेश कुमार गुप्ता पिता का नाम स्व0 दशरथ कुमार गुप्ता, के माध्यम से सम्पादित किया जाता है जिन्हें आगे डेवेलपर/भवन निर्माता/ उन्नयनकर्ता/विकासक इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारी इत्यादि सम्मिलित हैं जो इसमें द्वितीय पक्ष के रुप में वर्णित हैं, के बीच सम्पादित हुआ।

यह कि जमीन मालिकगण मौजा– रसीदाचक, थाना– आलमगंज, वर्तमान थाना अगमकुऑ, जिला–पटना के थाना नं.– 16, तौजी नं.– 14, वर्तमान तौजी बिहार सरकार, खाता नं. 255, सर्वे प्लौट नं. 674, एराजी 13. 41 कट्ठा, जिसका प्रचलित आवासीय बाजार मूल्य मो. 3,35,25,000/–(तीन करोड़ पैतीस लाख पच्चीस हजार) रुपये है पर स्वामी के रुप में स्वत्व धारित करते हुए निर्विवाद रुप से शांतिपूर्वक दखल–कब्जे में हैं। जिसका पूर्ण विवरण इस विलेख की अनुसूची– I में वर्णित है जो इस विलेख का भाग है।

यह कि अनुसूची–I में वर्णित सम्पति जमीन मालिकगण की खरीदगी सम्पति है। जिसे जमीन मालिकगण ने भिन्न–भिन्न वसीकाओं से क्रय किये है जो निम्न है:–

(क) यह कि जमीन मालिक सं0– 1 श्री प्रमोद कुमार शाह ने एराजी 2268. 5 वर्गफीट जमीन को दिनांक 23.03.2012 ई0 को नविस्से श्री अरविन्द कुमार पिता श्री कृष्णा लाल शाह बहैसियत स्वयं वो पिता वो वली वो

For Royal Premium Developers Pvt. Ltd.

गार्जियन अपने नवालिग पुत्रगण श्री हर्ष गौरव एवं तेजष गौरव के निवास स्थान महल्ला– तुलसी मंडी, पोस्ट गुलजारबाग, थाना आलमगंज जिला पटना से खरीद किये जिसका बुक नं0 1, जिल्द सं0 40, पेज नं0 342 से 352, सीडी–6, वसीका सं0– 1976 निबंधन कार्यालय पटना सिटी तथा जमाबंदी सं0– 1714 वो एराजी 1456.5 वर्गफीट जमीन को दिनांक 30.03.2012 ई0 को नविस्ते श्री अरविन्द कुमार पिता श्री कृष्णा लाल शाह वहैसियत स्वयं वो पिता वो वली वो गार्जियन अपने नवालिग पुत्रगण श्री हर्ष गौरव एवं तेजष गौरव के निवास स्थान महल्ला– तुलसी मंडी, पोस्ट गुलजारबाग, थाना आलमगंज जिला पटना से खरीद किये जिसका बुक नं0 1, जिल्द सं0 55, पेज नं0 1 से 12, सीडी–8, वसीका सं0– 2761 निबंधन कार्यालय पटना सिटी तथा जमाबंदी सं0– 1701 है।

(ख) यह कि जमीन मालिकगण सं0– 2 श्रीमती कुसुम शाह ने एराजी 1862.5 वर्गफीट जमीन को दिनांक 28.03.2012 ई0 को नविस्ते श्री अरविन्द कुमार पिता श्री कृष्णा लाल शाह वहैसियत स्वयं वो पिता वो वली वो गार्जियन अपने नवालिग पुत्रगण श्री हर्ष गौरव एवं तेजष गौरव के निवास स्थान महल्ला– तुलसी मंडी, पोस्ट गुलजारबाग, थाना आलमगंज जिला पटना से खरीद किये जिसका बुक नं0 1, जिल्द सं0 50, पेज नं0 260 से 271, सीडी–8, वसीका सं0– 2508 निबंधन कार्यालय पटना सिटी तथा जमाबंदी सं0– 1700 वो एराजी 1862.5 वर्गफीट जमीन को दिनांक 23.03.2012 ई0 को नविस्ते श्री अरविन्द कुमार पिता श्री कृष्णा लाल शाह वहैसियत स्वयं वो पिता वो वली वो गार्जियन अपने नवालिग पुत्रगण श्री हर्ष गौरव एवं तेजष गौरव के निवास स्थान महल्ला– तुलसी मंडी, पोस्ट गुलजारबाग, थाना आलमगंज जिला पटना से खरीद किये जिसका बुक नं0 1, जिल्द सं0 40, पेज नं0 319 से 329, सीडी–6, वसीका सं0– 1774 निबंधन कार्यालय पटना सिटी तथा जमाबंदी सं0– 1704/1 है।

(ग) यह कि जमीन मालिकगण सं0– 3 अजय कुमार ने एराजी 1 कट्ठा जमीन को दिनांक 12.03.2012 ई0 को नविस्ते श्रीमती सीमा देवी पति श्री अरविन्द कुमार निवास स्थान महल्ला– तुलसी मंडी, पोस्ट गुलजारबाग, थाना आलमगंज जिला पटना से खरीद किये जिसका बुक नं0 1, जिल्द सं0 32, पेज नं0 311 से 321, सीडी–5, वसीका सं0– 1514 निबंधन कार्यालय पटना सिटी तथा जमाबंदी सं0– 1706 वो एराजी 2328 वर्गफीट जमीन को दिनांक 28.03.2012 ई0 को नविस्ते श्री अरविन्द कुमार पिता श्री कृष्णा लाल शाह वहैसियत स्वयं वो पिता वो वली वो गार्जियन अपने

For Royal Premium Developers Pvt. Ltd.

Scanned by CamScanner

नवालिग पुत्रगण श्री हर्ष गौरव एवं तेजष गौरव के निवास स्थान महल्ला– तुलसी मंडी, पोस्ट गुलजारबाग, थाना आलमगंज जिला पटना से खरीद किये जिसका बुक नं0 1, जिल्द सं0 50, पेज नं0 282 से 292, सीडी–8, वसीका सं0– 2510 निबंधन कार्यालय पटना सिटी तथा जमाबंदी सं0– 1703 है।

(घ) यह कि जमीन मालिकगण सं0– 4 श्रीमती मधुमति देवी ने एराजी 2328 वर्गफीट जमीन को दिनांक 23.03.2012 ई0 को नविस्ते श्री अरविन्द कुमार पिता श्री कृष्णा लाल शाह वहैसियत स्वयं वो पिता वो वली वो गार्जियन अपने नवालिग पुत्रगण श्री हर्ष गौरव एवं तेजष गौरव के निवास स्थान महल्ला– तुलसी मंडी, पोस्ट गुलजारबाग, थाना आलमगंज जिला पटना से खरीद किये जिसका बुक नं0 1, जिल्द सं0 40, पेज नं0 283 से 294, सीडी–6, वसीका सं0– 1971 निबंधन कार्यालय पटना सिटी तथा जमाबंदी सं0– 1702 है।

(च) यह कि जमीन मालिकगण सं0 1 वो 3 ने संयुक्त रूप से दो वसीकाओं में जमीन खरीद की है पहला वसीका एराजी 5.5 डी0 जमीन को दिनांक 12.12.2013 ई0 को नविस्ते श्री आशुतोष कुमार पिता श्री कृष्णा लाल शाह निवास स्थान महल्ला– तुलसी मंडी, पोस्ट गुलजारबाग, थाना आलमगंज जिला पटना से खरीद किये जिसका बुक नं0 1, जिल्द सं0 140, पेज नं0 141 से 152, सीडी–22, वसीका सं0– 7859 निबंधन कार्यालय पटना सिटी तथा जमाबंदी सं0– 1705 है वो दूसरा वसीका एराजी 5.5 डी0 जमीन को दिनांक 12.03.2012 ई0 को नविस्ते श्री अरविन्द कुमार पिता श्री कृष्णा लाल शाह निवास स्थान महल्ला– तुलसी मंडी, पोस्ट गुलजारबाग, थाना आलमगंज जिला पटना से खरीद किये जिसका बुक नं0 1, जिल्द सं0 32, पेज नं0 322 से 333, सीडी–5, वसीका सं0– 1515 निबंधन कार्यालय पटना सिटी तथा जमाबंदी सं0– 17038 है। इस तरह लेख्य संपति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का करारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

यह कि विकासक को जमीन मालिकगण ने अनुसूची–1 में वर्णित जमीन के संबंध में यह विश्वास दिलाया कि जमीन हर प्रकार से पाक–साफ एवं स्वत्व, दोष तथा ऋण भार से मुक्त है। यदि भविष्य में किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व, दोष या ऋण भार पाया जायेगा तो उसकी जिम्मेवारी जमीन मालिकगण पर होगी और उसके चलते होने वाले हर्जा–खर्चा तथा क्षति–पूर्ति भुगतान करने का दायित्व जमीन मालिकगण की रहेगा।

For Royal Premium Developers Pvt. Ltd.

Scanned by CamScanner

यह कि प्रथम पक्ष ने अपने उपरोक्त जमीन को जिसका पूर्ण विवरण परिशिष्ठ– 1 में दर्ज है, उसको द्वितीय पक्ष को बहुमंजिलीय भवन बनाकर विकसित करने के लिए देना स्वीकार किया है वो द्वितीय पक्ष भी उपरोक्त जमीन पर बहुमंजिली भवन बनाकर विकसित करने के लिए लेना स्वीकार किए हैं ।

यह कि प्रथम पक्ष ने इस लिखित एकरारनामा लिखवाकर द्वितीय पक्ष को बहुमंजिलीय भवन बनाने के लिए उपरोक्त जायदाद परिशिष्ट संख्या–1 पर पूर्ण रूप से इसलिए दखल कब्जा दे दिया है कि वो उनपर बहुमंजिलीय भवन, फ्लैट्स वो कार पार्किंग बनायेंगे जो निम्नलिखित शर्तों पर दिया गया है

1. यह कि प्रथम पक्ष ने द्वितीय पक्ष को विश्वास दिलाया है कि उपरोक्त जमीन जिसका विवरण इस वसीका के परिशिष्ट संख्या–1 में दर्ज है, वो हर प्रकार के नुक्स हकियत वो ऋणभार से मुक्त है, वो अगर बहुमंजिलीय भवन बनाने के समय या बनाने के बाद किसी प्रकार का नुक्स हकियत या ऋणभार पाये जायेगा तो उसकी क्षतिपूर्ति का पूर्ण भार प्रथम पक्ष पर होगा ।
2. यह कि इस अपार्टमेन्ट का नाम **रायल कुसुम मधुमती अपार्टमेन्ट** होगा।
3. यह कि द्वितीय पक्ष (डेभलपर) उस जमीन पर किसी तरह का बहुमंजिला भवन बनाने का काम नियमानुकूल ही करेंगे तथा जो भी बहुमंजिला भवन बनायेंगे उसे पहले सक्षम पदाध्किारी विभाग के द्वारा जरूरत के मुताविक आदेश प्राप्त करेंगे। इस कार्य के लिए डेभलपर पटना नगर निगम/ से नक्शा प्रपोज्ड प्लान नियम कानून के तहत नक्शा पास करायेंगे।
4. यह कि इस लेख्य के अनुसूचि–1 (एक) में वर्णित भूमि पर विकास कर बहुमंजिला भवन निर्माण करने का अध्किार सिर्फ द्वितीय पक्ष यानी डेभलपर का ही होगा। भवन निर्माण करने के संबंध में नक्शा पास कराने का काम या किसी सक्षम पदाधिकारी का आदेश प्राप्त करने की पूरी जबावदेही सिर्फ द्वितीय पक्ष का ही रहेगा। उन सब चीजों में जो भी खर्च वहन करना पड़े वह खर्च द्वितीय पक्ष की करेंगे। लेकिन जहाँ–जहाँ जरूरत प्रथम पक्ष का पड़ेगा वे द्वितीय पक्ष को सहयोग करेंगे।
5. यह कि भवन निर्माण में किसी तरह का जो भी खर्च या व्यय होगा उस खर्च से डेभलपर द्वारा जो भी भवन निर्माण के संबंध में खर्च होगा उसका हिसाब–किताब, लेन–देन से किसी भी तरह का कोई मतलब या संबंध प्रथम पक्ष को या उसके वारिशान या उनके उत्तराधिकारियों को नहीं रहेगा ।

For Royal Premium Developers Pvt. Ltd.

6. यह कि बहुमंजिलीय भवन पूर्ण रूप से विकसित करने का निर्माण अवधि पटना नगर निगम से नक्शा स्वीकृत होने के बाद नक्शा पास होने की तिथि से दिया जायेगा। नक्शा पास सहित चार वर्ष वो छः महीना ग्रेस पीरियड मिलाकर रहेगा तथा 4 वर्ष 6 महीना से उपर होने पर बैंक ब्याज दिया जायेगा।

7. यह कि तय किया गया कि इस जमीन में पटना नगर निगम के द्वारा अनुमोदित नक्शा बी+जी+4 फ्लोर का है जिसके अनुसार बनाये गये फ्लैट में जमीन मालिकगण प्रथम पक्ष का हिस्सा निर्मित क्षेत्र एवं पार्किंग का 55 प्रतिशत तथा विकासकर्ता को निर्मित क्षेत्र एवं पार्किंग का 45 प्रतिशत हक वो हिस्सा मिलेगा। दोनों पक्षों के बीच निम्न प्रकार से अंशो का बटवारा होगा–

प्रथम तल्ला– जमीन मालिक

द्वितीय तल्ला– विकासकर्ता

तृतीय तल्ला– जमीन मालिक

चौथा तल्ला– विकासकर्ता

पॉचवा तल्ला– हिस्सा के अनुसार

8. यह कि किसी अनहोनी घटना या प्रकृति की कोप लीला सरकारी संस्था से रूकावट इत्यादि के वजह से भवन बनाने में जो समय बर्बाद होगा, जिससे भवन निर्माण में विलम्ब होगा उस अवधि को निर्माण की अवधि में नहीं लिया जायेगा ।

9. यह कि डेभलपर को यानी द्वितीय पक्ष को अपने सुविधा के अनुसार एक या एक से अध्कि ब्लॉक (खंड) में नियमानुसार भू–खण्ड पर भवन का निर्माण करेंगे। इसपर प्रथम पक्ष को किसी तरह का कोई एतराज या आपत्ति करने का अधिकार नहीं होगा। दोनों पक्षों के बीच यह भी तय हुआ है कि द्वितीय पक्ष उस Development Agreement Plot के अलावा उस प्लॉट नं.–674 के अगल–बगल की भूमि प्लॉट के मालिक से भी भूमि Development करने के लिए स्वतंत्रता हैं तथा इस प्रोजेक्ट में जोड़कर भवन का निर्माण कर सकते हैं। उसमें प्रथम पक्ष को आपत्ति नहीं है और न होगा। और ना ही प्रथम पक्ष इस Development Agreement में वर्णित प्लॉट एराजी के अलावे अन्य प्लॉट पर निर्मित भाग के संबंध में दावा करेंगे।

For Royal Premium Developers Pvt. Ltd.

Scanned by CamScanner

10. यह कि समय अनुसार या नियम कानून के अनुसार निर्माणाधीन भवन में किसी तरह का फेर–बदल करना पड़े तो भवन निर्माता यानी डेभलपर उस कार्य को करने के लिए बिल्कुल स्वतंत्र रहेंगे तथा इस एकरारनामा के होते ही विकासकर्ता उक्त जमीन में विकास कार्य अविलम्ब शुरू करेंगे जिससे कि दोनों पक्षों को अधिकतम लाभ हो।

11. यह कि डेभलपर स्वयं या किसी अन्य भवन निर्माता या ठीकेदार को रखकर भवन निर्माण करायेंगे, निर्माण के समय अभियंता या अन्य पदाधिकारी की नियुक्ति या प्रोन्नति या हटाने का पूर्ण अधिकार सिर्फ द्वितीय पक्ष को ही रहेगा। उसी प्रकार, द्वितीय पक्ष सुविधा अनुसार अभियंता, आर्किटेक्ट सर्वेयर बहाल कर सकते हैं जिसका सम्पूर्ण व्यय द्वितीय पक्ष को वहन करना है जो दायित्व है।

12. यह कि दोनों पक्षकार सहमत है ओर वचनबद्ध है कि वे बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम 2006 की धारा–5(1) एवं 5(2) तथा अन्य सभी प्रावधनों एवं नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरूप निर्मित भवन के उस Development Agreement के मुताबिक जितना फ्लैट प्रथम पक्ष को मिलेगा उसका प्रथम पक्ष Absolute Owner होंगे। तथा बाकी ये जो बचेगा उन सभी फ्लैट एवं अन्य भाग का Absolute Owner विकासकर्ता (Developer) होंगे और दोनों पक्ष अपने–अपने भाग का विक्रय करने का हकदार होंगे तथा नियमानुकूल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा जिसके लिए विकासक/ संप्रवर्तक को भी प्रथम पक्ष अलग से किसी भी पावर ऑफ एटर्नी या किसी एग्रीमेंट की जरूरत नहीं होगी। विकासक अपने हिस्से का क्षेत्र बंधक रखकर ऋण ले सकेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा करेंगे जिसमें प्रथम पक्ष (भूमि मालिक) के हिस्से का क्षेत्र सम्मिलित नहीं रहेगा। इसके बावजूद भी अगर आवश्यकता होगी तो जमीन मालिकगण एवं अनिबंधित /निबंधित सामान्य पावर ऑफ अटर्नी देंगे आर डेवलपर अथवा/और उनके नामित व्यक्ति अथवा उत्तराधिकारियों के पक्ष में पंजीकृत करायेंगे जिससे डेलवपर को कार्य करने में कोई बाधा या विरोध न हो और उसके द्वारा डेवलपर को उक्त भूमि पर शांति पूर्वक काम करने के लिए अधिकार देंगे जो उन्नयन के लिए उसकी योजना बनाने के में तथा उक्त इमारत के निर्माण तथा फ्लैटों की बिक्री रजिस्ट्री इत्यादि के लिए विकासक एवं जमीन मालिकगण अपने–अपने हिस्से को अलग–अलग करेंगे।

For Royal Premium Developers Pvt. Ltd.

16/09/16 16/09/16 16/9/2016 16-9-2016

Scanned by CamScanner

13. यह कि इस लेख्य के परिशिष्ट संख्या–1 में वर्णित भूमि पर भवन निर्माण करने के संबंध में पटना नगर निगम या किसी अन्य विभाग में आवेदन देने की जरूरत पड़े या हस्ताक्षर करने की जरूरत पड़े या मुकदमा करने या अधिवक्ता बहाल करने या वकालतनामा लिखने या शपथ पत्र या अन्य किसी चीज की जरूरत पड़े तो यह कार्य करने के लिए द्वितीय पक्ष पूर्ण रूप से स्वतंत्र रहेगा। परंतु इन सबों की सूचना भू–खण्ड मालिक या उनके प्रतिनिधि को कर देंगे।

14. यह कि द्वितीय पक्ष भू–खण्ड मालिक के हिस्से को छोड़कर अपने हिस्से का खरीददार ट्रांसफरी के हित में अपने किसी भी फ्लैट सिक्यूरिटी के रूप में रहेगा। इस कर्ज की पूरी भरपाई खरीददार स्वयं करेंगे। दूसरे शब्दों में इस कर्ज से संबंधित देनदारी प्रथम पक्ष की नहीं होगी। इस कार्य में प्रथम पक्ष किसी तरह की कोई अपत्ति प्रकट नहीं करेंगे।

15. यह कि डेभलपर (द्वितीय पक्ष) किसी भी निर्माण कार्य का सम्पादान प्रमाणित प्लान एवं नियमानुकूल के तहत करेंगे।

16. यह कि प्रथम पक्ष या उनके उत्तराधिकारी/वारिसान तथा द्वितीय पक्ष या उनके वारिसान में भविष्य में किसी प्रकार का विवाद खड़ा हो जाय, वैसी स्थिति में आपस में मिलजुल कर समझौता कर लेंगे फिर भी विवाद समाप्त नहीं होता तो वैसी हालत में पटना न्यायालय के क्षेत्राधिकार में विवाद लाने का अध्किार रहेगा।

17. यह कि यह डेभलपर एग्रीमेंट किसी भी समय या किसी भी आधार पर डेभलपर एवं भू–खण्ड मालिक का साझेदारी नहीं समझा जायेगा।

18. यह कि इस भूखण्ड पर बने भवन में सबसे ऊपर छत कॉमन उपयोग दोनों पक्षों के लिए रहेगा।

19. यह कि इस एग्रीमेंट के निष्पादित होने के दिन से ही भूखण्ड पर डेभलपर यानि द्वितीय पक्ष का अधिकार हो जायेगा और डेभलपर उस जमीन पर विकास या निर्माण हेतु अपने खर्च पर कार्य प्रारंभ कर देगा। इसमें भू–खण्ड मालिक को कोई आपत्ति नहीं होगी।

20. यह कि डेभलपर इस लेख्य के परिशिष्ट संख्या–1 में वर्णित भू–खण्ड पर भवन निर्माण करने में डेभलपर को कोई पार्टनर या साझेदार की आवश्यकता हो या कोई सोसायटी या कोई कॉरपोरेट बॉडी शामिल करने

For Royal Premium Developers Pvt. Ltd.

16/09/16
16/9/2016
16/09/16
16/09/16
16-9-2016

Scanned by CamScanner

की जरूरत हो, तो वह स्वतंत्रा रूप से कर सकते हैं। इसमें किसी प्रकार की आपत्ति भूखण्ड मालिक को नहीं होगी।

21. यह कि भूखण्ड स्वामी एवं विकासकर्ता बिहार अपार्टमेंट ऑनरशिप ऐक्ट 2006 तथा बिहार अपार्टमेंट ऑनरशीप रूल 2006 के अंतर्गत निर्माण कार्य एवं सारी सुख–सुविधा सहित निर्माण करेंगे तथा अपने–अपने हक वो हिस्सा के शेयर को इस्तेमाल में लावेंगे तथा अपने–अपने खरीददार को बिक्री करेंगे एवं वैयवेयाना, बंधक, लीज, विक्रय पत्र तथा किसी भी प्रकार के दस्तावेज के निबंधन में पावर ऑफ एटॉर्नी की आवश्यकता इस कानून के तहत नहीं है और न भविष्य में होगा।

22. यह कि द्वितीय पक्ष निम्नलिखित प्रकार की सामग्रीं लगाकर देंगे।

1. स्ट्रक्चर :– छड़ सिमेन्ट एवं गिट्टी एक नं0 ईट के साथ स्ट्रक्चर एवं सिमेन्ट डिजाईन वर्क।

2. दरवाजा :– (ए) लकड़ी का चौखट मेन दरवाजा 32 एम.एम. मोटा होगा।

(बी) 30 एम0एम0 मोटाई का प्लस दरवाजा।

(सी) चौखट एवं दरवाजा सिंथेटिक एनामल पेन्ट प्राईमर के साथ।

3. खिड़की :– एल्युमिनियम पैनल ग्लास के साथ।

4. जमीन सतह (फ्लोरिंग)– फ्लैट की सभी सतह पर मार्बल / Vetrified टाईल्स होगा।

5. **रसोई** – ए) कुकिंग प्लेटफार्म से 2 फीट उपर वाल टाईल्स

बी) स्टील सिंक

सी) वर्किंग टेबल ग्रेनाईट

6. **स्नानघर (बाथरूम)** :– ए) फ्लोरिंग टाईल्स का होगा।

बी) दीवार पर 6 फीट उँचा टाईल्स लेगेगा (कजरिया या जानसन)

सी) दोनों टॉयलेट में बेसिन।

7. **फिटिंग** :– क्रोमियम पेन्ट सी.पी.फिटिंग सिस्ट्रन सफेद कलर में।

8. **इलेक्ट्रीक** :– ए) सभी पलैट में कॉपर वायर अंडर वरिंग (आई.एस.आई.)

बी) एक टी0बी0 प्वाइंट एक टेलीफोन प्वाइंट।

For Royal Premium Developers Pvt. Ltd.

Scanned by CamScanner

सी) सभी इलेक्ट्रीक स्वीच और अन्य इलेक्ट्रीक समान इलेक्ट्रीक स्वीच और अन्य इलेक्ट्रीक दोनों बाथरूम में गीजर का प्वाइंट देना है।

(डी) प्रत्येक फ्लैट में पावर प्वाइंट एवं सौकिट दिया जायेगा।

ई) मास्टर बेडरूम में 15 एमपीयर का ए.सी. प्वाइंट किचेन रूम में 05 एमपीयर का मिक्सी प्वाइंट।

9. आंतरिक दिवार :– वालपुट्टी से फिनिस होगा।

10. बाहरी दिवार – सभी बाहरी दिवार वेदर कोट से फिनिस किया जायेगा।

11. पानी का ईकाई – ए) एक बोरिग और पम्पसेट रहेगा।

बी) प्रत्येक फ्लैट में पानी की सप्लाई 24 घंटा रहेगा।

12. पावर – 24 घंटे अपार्टमेन्ट में बिजली एवं जेनरेटर सुविधा उपलब्ध एवं चेंज ओवर स्वीच के साथ अच्छी कम्पनी का।

13. इन्टर कॉम – ए) यदि जमीन मालिक और बिल्डर कुछ अन्य सामान सुविधा के लिए बनाना चाहे तो आपस में तालमेल से बना सकते है लेकिन सारा खर्च बिल्डर का करना है।

बी) अपार्टमेन्ट के सभी फ्लैट इन्टरकॉम सुविधा से जोड़ दिया जायेगा।

14. लिफ्ट – 6 पैसेंजर लिफ्ट अच्छी कम्पनी का।

अनुसूची–I

वह जमीन जो मौजा– रसीदाचक, थाना– आलमगंज, वर्तमान थाना अगमकुऑ जिला–पटना के थाना नं.– 16, तौजी नं.– 14 वो वर्तमान तौजी बिहार सरकार, खाता नं. 255, सर्वे प्लौट नं. 674, एराजी 13.41 कट्ठा यानि 41.906 डिसमिल है। यह लेख्य सम्पति अवर निबंधन कार्यालय पटना सिटी तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना सदर क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत है :–

चौहद्दी

उत्तर :– सहायक सड़क
दक्षिण :– सहायक सड़क
पूरब :– लखन भारती एवं इन्द्र प्रसाद
पश्चिम :– रमेश कुमार भारती एवं राजेन्द्र प्रसाद

For Royal Premium Developers Pvt. Ltd.

Scanned by CamScanner

नोट :– उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016–17 के न्युनतम दर पंजी के कोड नं. – **507** पर अंकित है, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य मो. 3,35,25,000/– (तीन करोड़ पैतीस लाख पच्चीस हजार) रूपया है।

यह कि यह करारनामा अपनी पूर्ण स्वस्थ मानसिक स्थिति में सोंच–समझकर निम्नलिखित गवाहों के समक्ष लिख दिया कि समय पर काम आवे एवं प्रमाण रहे।

गवाहगण:–

1\.

16/9/2016

Madhumati Devi 16/09/16

Kusum Shah 16-9-2016

16/9/16

प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर

2\. Rajendra 16.9.16
S/o Late Mahendra
Kankarbagh
Patna-20

16/9/16

द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर

... प्रकार के रोक से ...

एवं सत्यापित किया।

16/9/16

16/9/16

For Royal Premium Developers Pvt. Ltd.

FEE PAID											
A1	20000	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0
A9	0	DD	0	I	5000	K1c	0	Mb	25
A10	0	E	0	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
							TOTAL-		25025

LLR	0	500
Proc.Fee	0	
Total	0	

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 25525

Registering Officer
Patna

Date: 16/09/2016

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Friday, 16th September 2016 by Pramod Kumar Shah Late Moti Lal Shah by profession Others. Status - Executant

16/9/2016
Signature/L.T.I. of Presentant

Date:16/09/2016

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Prakash Chand Chaudhary' age '44' Sex 'M', 'Dhanesh Chandra Chaudhary', resident of 'Mogalpura, Patna City, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Patna

Date : 16/09/2016

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 233 on pages on 252 -266 , for the year 2016 and stored in CD volume No. CD-35 year 2016 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 16/09/2016

Registering Officer
Patna

Token No. : 11472 Year : 2016 S.No. : 11012 SCORE Ver.4.0 Deed No. : 997

For Royal Premium Developers Pvt. Ltd.

Scanned by CamScanner

पहचान

ELECTION COMMISSION OF INDIA
IDENTITY CARD
भारत निर्वाचन आयोग
पहचान पत्र

CKT2899144

DUPLICATE

Elector's Name	:Prakash Chand Chaudhari
निर्वाचक का नाम	:प्रकाश चंद चौधरी
Father's Name	: Dhanesh Chandra Chaudhari
पिता का नाम	: धनेश चंद्र चौधरी
Sex / लिंग	: Male / पुरुष
Age	: 33 Years as on 1.1.2005
आयु	: ३३ वर्ष १.१.२००५ को

प्रकाश चंद्र चौधरी

Address : 52,Mogalpura, Jaggi Ka Chauraha, Patna City,
Town/Vill - Patna,
Anchal - Patna Sadar,
Distt - Patna- 800008

पता : ५२,मोगलपुरा, जग्गी का चौराहा, पटना सिटी,
शहर/गाँव - पटना,
अंचल - पटना सदर,
जिला - पटना- ८०००८

Facsimile Signature of
Electoral Registration Officer
190,PATNA (EAST) Constituency
१९०, पटना (पूर्व) निर्वाचन क्षेत्र
के निर्वाचक रजिस्ट्रीकरण अधिकारी
के हस्ताक्षर की अनुकृति

CKT2899144

Place : Patna City Date : 05/08/2005
स्थान : पटना सिटी दिनांक : ०५/०८/२००५

This Card may be used as an Identity Card under different Government Schemes.
इस पत्र का विभिन्न सरकारी योजनाओं के अन्तर्गत पहचान पत्र के रूप में प्रयोग किया जा सकता है।

For Royal Premium Developers Pvt. Ltd.
Ausha

Scanned by CamScanner

स्थाई लेखा संख्या /PERMANENT ACCOUNT NUMBER

AMOPS9981Q

नाम /NAME

PRAMOD KUMAR SHAH

पिता का नाम /FATHER'S NAME

MOTI LAL SHAH

जन्म तिथि /DATE OF BIRTH

08-02-1955

हस्ताक्षर /SIGNATURE

आयकर आयुक्त, पटना

DIRECTOR OF INCOME TAX (SYSTEMS)

इस कार्ड के खो / मिल जाने पर कृपया जारी करने वाले प्राधिकारी को सूचित / वापस कर दें
आयकर आयुक्त, पटना,
केन्द्रीय राजस्व भवन,
बीरचन्द पटेल मार्ग,
पटना - 800 001.

In case this card is lost/found, kindly inform/return to the issuing authority :
Commissioner of Income-tax, Patna,
C.R.Building,
Birchand Patel Marg,
Patna - 800 001.

9

For Royal Premium Developers Pvt. Ltd.

Scanned by CamScanner